



DESCRIÇÃO DO REMANESCENTE - IMÓVEL RURAL OU URBANO

(art. 213, II, § 7º, da Lei nº 6.015/73)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: são frequentes os casos de imóveis cuja descrição registral se encontra descaracterizada, por alienações parciais, sem apuração do remanescente, ferindo os princípios da especialidade objetiva (art. 176, §1º, II, 3 e art. 225, da Lei nº 6.015/73 e art. 416, IX, da CNNR-CGJ/RS), unitariedade matricial (art. 176, § 1º, I, da Lei nº 6.015/73) e disponibilidade (arts. 172 e 195, da Lei nº 6.015/73, e art. 416, VII, da CNNR-CGJ/RS), ficando a prática de qualquer ato condicionada ao procedimento de retificação de registro, previsto no art. 213 da Lei nº 6.015/73, conforme determinado no art. 213, II, § 7º, da Lei nº 6.015/73.

Obs.1: a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

II – Documentos:

1. Requerimento, firmado pelo(s) proprietário(s), em que conste a indicação do número da matrícula/transcrição do imóvel, bem como a solicitação da averbação da descrição da área remanescente, nos termos do art. 213, II, § 7º, da Lei nº 6.015/73, devidamente assinado pelo(s) proprietário(s), com firma reconhecida, vide modelo de requerimento **"ANEXO I"** para proprietário pessoa física e vide **"ANEXO II"** para proprietário pessoa jurídica.

Obs.1: a qualificação dos requerentes deverá estar completa, de acordo com o disposto no [Provimento 61/2017, do CNJ](#).

Obs.2: sendo falecido o proprietário tabular, devem assinar como interessados todos os sucessores ou o inventariante, caso já tenha sido aberto o inventário, bem como será necessário apresentar a certidão de óbito (original ou cópia autenticada), e termo de inventariante (cópia autenticada) ou escritura pública de nomeação de inventariante (original ou cópia autenticada).

Obs.3: se o requerimento for assinado por procurador ou membro de pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação.

2. Planta e memorial descritivo, devidamente assinados pelo(s) proprietário(s) e pelo profissional habilitado.

Obs.1: a planta deverá conter a situação original do imóvel, anterior ao destaque, e da situação atual, demonstrando de onde saíram as áreas destacadas.

Obs.2: para a correta e completa descrição do imóvel, vide explicação no item III, "1".

Obs.3: em caso de necessidade de inclusão ou alteração de medida perimetral, de que resulte, ou não, alteração de área, deve-se observar o disposto no art. 213, II, da Lei nº 6.015/73, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/retificacao-administrativa-art-213-ii-lrp>.

Obs.4: ressalta-se que o profissional técnico deve se preocupar em descrever o imóvel como é na realidade, fazendo sempre as devidas alterações/atualizações em relação à respectiva matrícula. Não deve tentar adequar a descrição do imóvel àquela que consta no título (escrituras públicas e formais de partilha, por exemplo). Este é que deve se adequar ao trabalho técnico.

3. ART/CREA, RRT/CAU ou TRT/CFTA relativa(o) à planta e ao memorial descritivo, devidamente quitada(o) (art. 643 da CNNR – CGJ/RS).

Obs.1: Deverá conter a indicação do endereço do imóvel objeto do pedido, a menção ao procedimento requerido e a indicação da **área total** a ser apurada.

4. SOMENTE em imóveis rurais:

a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, referente ao último exercício, devidamente quitado (art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73 e art. 416, IX da CNNR – CGJ/RS).

Obs.1: o CCIR poderá ser emitido no link: <https://snrc.serpro.gov.br/ccir/emissao;jsessionid=-TAQpTm4T-kc39pnHMBdCyl0.ccir4?windowId=6db>.

Obs.2: dúvidas quanto atualização dos dados do CCIR no link: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/atualizar-cadastro-de-imovel-rural#:~:text=Presencial%20%3A,unidades%20de%20atendimento%20por%20estado>.



b) Prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, mediante a apresentação das guias dos Documentos de Arrecadação de Receitas Federais – DARF, em via original ou por cópia autenticada, relativas ao recolhimento do imposto relativo aos últimos 05 (cinco) anos ou apresentação da certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos de imóvel rural, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, dentro do prazo de validade (seis meses, contados da data de sua emissão). [art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73, art. 416, IX e arts. 639 a 642, todos da CNNR-CGJ/RS].

Obs.1: a certidão do ITR poderá ser emitida no link: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/ITR/Emitir>.

5. SOMENTE em imóveis urbanos: apresentar documento oficial da Prefeitura Municipal, tal como carnê de IPTU ou Certidão que contenha informação do número da inscrição municipal do(s) imóvel(is) objeto de apuração (art. 176, § 1º, 3, b, da Lei nº 6.015/73).

III - Observações gerais:

1. Representação/descrição do imóvel:

a) Representação: com relação ao imóvel e seus confrontantes, a representação deverá ser sempre realizada em escala reduzida e proporcional, tendo como base sua vista de cima, incluindo apenas a indicação às suas delimitações perimetrais. Deverão ser incluídas, na planta, as demais informações com relação ao imóvel objeto do procedimento (quarteirão e distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima) tendo como base a descrição constante no memorial descritivo, bem como conter a indicação ao Norte (rosa dos ventos) e a indicação da linha divisória entre os imóveis confrontantes.

Obs.1: A indicação com relação à distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima só será necessária quando se tratar só de terreno (imóvel sem benfeitorias).

b) Descrição do imóvel: no que toca à representação do imóvel, na planta e a sua descrição no memorial, ressalta-se que, se o imóvel for irregular, devem ser descritos corretamente os pontos cardeais, colaterais e subcolaterais de suas confrontações. Ressalta-se, também, que a descrição do imóvel deve conter todos os requisitos exigidos pelos arts. 176 e 225 da Lei nº 6.015/73 (características e confrontações, localização, área, medidas perimetrais, e, sendo urbano, bairro, logradouro, número, designação cadastral, se houver, e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima). Ainda, vale referir que são considerados irregulares para fins de registro os títulos nos quais os dados de caracterização do imóvel não coincidam com os dados constantes na respectiva matrícula/transcrição (art. 225, §2º, da Lei nº 6.015/73 e art. 416, IX da CNNR-CGJ/RS). Em razão disso, eventuais correções ou atualizações de dados de descrição do imóvel devem ser feitas de forma expressa em relação ao que consta na respectiva matrícula/transcrição. No que toca à atualização de confrontantes, é preciso fazer referência expressa aos anteriores e aos que substituíram (art. 496, §1º, da CNNR-CGJ/RS). Caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público, inclusão/alteração de quarteirão, inclusão de distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tais inclusões/alterações (art. 498, da CNNR-CGJ/RS).

2. Georreferenciamento: em caso de imóvel rural e da necessidade de georreferenciamento, com certificação do INCRA, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/georreferenciamento>.

3. Parcelas destacadas matriculadas ou transcritas em outra circunscrição imobiliária: deverá ser apresentada certidão de inteiro teor (atualizada - 30 dias) do imóvel;

4. Cópias simples não têm valor de documento, somente vias originais ou cópias autenticadas.

5.Reconhecimento de firma:

a) As assinaturas dos proprietários devem ter suas firmas reconhecidas por autenticidade ou semelhança. O reconhecimento de firma será feito por Tabelião de Notas, de livre escolha dos interessados.



b) O reconhecimento de firma do responsável técnico será exigível em apenas um dos documentos (planta ou memorial), ficando os demais, inclusive a(o) ART/TRT/RRT, sujeitos à conferência da quitação/autenticidade pelo meio apropriado, físico ou eletrônico (art. 644, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: o reconhecimento de firma poderá ser exigido, a critério do Registrador, quando houver dúvida razoável acerca da quitação/autenticidade dos demais documentos e ART/TRT/RRT (art. 644, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

6. Qualificação dos proprietários: o requerente deve atentar-se quanto a qualificação dos proprietários, que deverá estar completa no requerimento, assim como na matrícula, em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal destes, poderá já adiantar-se e encaminhar o documento oficial, a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da Lei nº 6.05/73). Quando se tratar de proprietário(s) falecido(s) deverá constar, no requerimento, além dos dados de qualificação dele, também os dados de qualificação do(s) representante(s).

7. Alteração da destinação do imóvel: é válido o procedimento de alteração da natureza do imóvel como forma de regularização pelo critério da destinação, assim caso o imóvel tenha sua destinação alterada de imóvel rural para urbano ou vice e versa, vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-de-destinacao-imovel-rural-e-urbano>.

8. Atos e emolumentos correspondentes: segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com o procedimento de descrição do remanescente, bem como seus respectivos itens da Tabela de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 12.692/06, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/paginas/custas-emolumentos>

Item da Tabela de Emols.	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Averbação da descrição do remanescente
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Encerramento da matrícula primitiva
3 - Tabela B	Abertura de matrícula	Abertura de matrícula para o imóvel contendo a nova descrição
9 - Tabela B	Digitalização por doc.	Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula)
Por nº de páginas - Tabela C	Certidão	Certidão de inteiro teor de cada matrícula aberta
Em ALGUNS os casos:		
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração dados do imóvel) ¹
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração de dados pessoais) ²
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Dados do registro do pacto antenupcial ou patrimonial ³
1 - Tabela B	Registro, sem valor	Registro do pacto antenupcial ou patrimonial no Livro 3-RA ⁴
10 - Tabela B	Conferência doc.público	Conferência de documentos públicos, via internet, por documento
ATENÇÃO: esta relação de emolumentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Entretanto, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como registro de pacto e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.		

¹ Nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e" e "f", da Lei nº 6.015/73.

² Nas hipóteses do artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.

³ Se não constar da matrícula.

⁴ Se necessário for.



ANEXO I

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS - RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento para averbação de descrição de área remanescente- Proprietário Pessoa Física.

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER, nos termos do art. 213, II, § 7º, da Lei nº 6.015/73, a averbação da descrição da área remanescente do imóvel da () Transcrição () Matrícula nº _____, conforme memorial descritivo e demais documentos anexos.

REQUER ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

(para comprovação de união estável trazer Contrato/Escritura Pública ou declaração de que não possuem documento formalizado)



ANEXO II
AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS - RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto:Requerimento para averbação de descrição de área remanescente-Proprietário Pessoa Jurídica.

Nome do proprietário (admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente): _____

CNPJ: _____ Nacionalidade: _____

Domicílio: _____ Sede Social: _____

Representado(a) por:

1) Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

2) Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER, nos termos do art. 213, II, § 7º, da Lei nº 6.015/73, a averbação da descrição da área remanescente do imóvel da () Transcrição () Matrícula nº _____, conforme memorial descritivo e demais documentos anexos.

REQUER ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

(deverão ser anexados os documentos, originais ou cópias autenticadas, necessários à comprovação dos poderes de representação)